Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4949

18. 06. 96

Sachgebiet 105

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Werner Dörflinger, Herbert Frankenhauser, Wilma Glücklich, Peter Götz, Josef Hollerith, Norbert Königshofen, Dr. Michael Meister, Norbert Otto (Erfurt), Hans-Wilhelm Pesch, Rolf Rau, Jürgen Sikora, Margarete Späte, Gert Willner, Dagmar Wöhrl und der Fraktion der CDU/CSU sowie der Abgeordneten Hildebrecht Braun (Augsburg), Dr. Klaus Röhl, Lisa Peters, Horst Friedrich und der Fraktion der F.D.P.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

A. Problem

Die in § 5 des Gesetzes über Altschuldenhilfen für kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet festgelegte Erlösabführungsstaffel zugunsten des Erblastentilgungsfonds soll gegenüber dem bisherigen steilen Anstieg abgeflacht werden, um insbesondere die Voraussetzungen für eine Veräußerung an Mieter unter Erhaltung der Investitionsmöglichkeiten der Unternehmen zu verbessern. Die zusätzlich eröffnete Möglichkeit, Erbbaurechte zu bestellen, dient dem gleichen Ziel.

B. Lösung

Der bisher vorgesehene Anstieg der Erlösabführung in drei Schritten ab dem 1. Januar 1997 von bisher 40 v. H. auf insgesamt 90 v. H. ab dem 1. Januar 2001 soll durch drei Zweijahresschritte von je 5 v. H. ersetzt werden, so daß ab dem 1. Januar 2001 nur noch 55 v. H. an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden müssen.

Weiter ist vorgesehen, ab dem 1. Januar 1997 auch die Bestellung von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten als Veräußerung im Sinne des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) anzuerkennen. Die Ermittlung der Erlösabführung wird durch eine ergänzende Bestimmung geregelt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Einnahmen zugunsten des Erblastentilgungsfonds

Die Wohnungsunternehmen haben die prozentual festgelegten Erlösanteile an den Erblastentilgungsfonds abzuführen. Bei dem bisher vorgesehenen Anstieg wird unter Berücksichtigung des mit der Privatisierung verbundenen Aufwands eine Veräußerung für die Unternehmen ab 1997 zunehmend unwirtschaftlich, so daß insgesamt ein Rückgang von Veräußerungen zu erwarten wäre. Die Abflachung erhält bzw. verbessert die Liquidität für die Unternehmen, so daß sich wegen der zu erwartenden größeren Zahl der Veräußerungen die Abführungen gegenüber der bisherigen Gesetzeslage positiv zugunsten des Erblastentilgungsfonds auswirken.

2. Vollzugsaufwand

Den öffentlichen Haushalten entstehen durch den Vollzug des Gesetzes keine Mehrausgaben.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

§ 5 des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaus vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184), wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

   „Der Veräußerung steht es gleich, wenn nach dem 1. Januar 1997 Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte nach § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes mit einer Dauer von mindestens 75 Jahren begründet und übertragen werden."

2. Absatz 2 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 werden die Nummern 4 bis 6 wie folgt gefaßt:

      „4. vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Dezember 1998 in Höhe von 45 vom Hundert;

      5. vom 1. Januar 1999 bis zum 31. Dezember 2000 in Höhe von 50 vom Hundert;

      6. vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2003 in Höhe von 55 vom Hundert."

   b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

      „Veräußerungserlös im Sinne von Satz 1 ist im Fall der Erbbaurechtsbestellung der vom Erbbauberechtigten zu entrichtende Preis für das Gebäude oder den Teil eines Gebäudes zuzüglich des Barwertes des vereinbarten Erbbauzinses."

§ 2

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am 1. Januar 1997 in Kraft.

Bonn, den 18. Juni 1996

Dr.-Ing. Dietmar Kansy
Werner Dörflinger
Herbert Frankenhauser
Wilma Glücklich
Peter Götz
Josef Hollerith
Norbert Königshofen
Dr. Michael Meister
Norbert Otto (Erfurt)
Hans-Wilhelm Pesch
Rolf Rau
Jürgen Sikora
Margarete Späte
Gert Willner
Dagmar Wöhrl
Dr. Wolfgang Schäuble, Michael Glos und Fraktion

Hildebrecht Braun (Augsburg)
Dr. Klaus Röhl
Lisa Peters
Horst Friedrich
Dr. Hermann Otto Solms und Fraktion

Begründung

I. Allgemeiner Teil

Der Gesetzentwurf enthält zum einen eine Neuregelung bezüglich der Höhe der Erlösabführung der kommunalen Wohnungsunternehmen, Kommunen und Wohnungsgenossenschaften an den Erblastentilgungsfonds (ELF) sowie zum anderen eine Erweiterung der zulässigen Privatisierungsmöglichkeiten durch die Einbeziehung von Erbbaurechten. Da sich das Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) im übrigen bewährt hat, ist damit nur die Änderung des § 5 AHG erforderlich.

Mit den hohen gemäß den Bestimmungen des AHG festgelegten finanziellen Entlastungen aus den Haushalten des Bundes und der neuen Länder zugunsten der ostdeutschen Wohnungswirtschaft sollten die Voraussetzungen für die Privatisierung und Bildung individuellen Eigentums insbesondere durch die Mieter nachhaltig verbessert werden. Um dieses Anliegen durchzusetzen, wurde eine Veräußerungspflicht in Höhe von mindestens 15 v. H. des Wohnungsbestandes derjenigen Antragsteller gesetzlich festgelegt, die die Teilentlastung in Anspruch genommen haben.

Aufgrund der bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Mandatar des Bundes gestellten Anträge auf Teilentlastung und den diesen beigefügten Privatisierungskonzepten ergibt sich eine Verpflichtung zur Veräußerung von insgesamt 359 219 Wohneinheiten. Davon sind bis 31. Dezember 1993 insgesamt 46 162 Wohneinheiten privatisiert worden. Für 1994 kommen noch einmal 18 866 Wohneinheiten hinzu.

Die von den Wohnungsunternehmen angegebenen Planzahlen für 1995 und 1996 weisen beabsichtigte Veräußerungen in Höhe von 59 866 und 76 705 aus.

Nachdem bereits die Planzahlen für 1994 deutlich unterschritten worden sind (rd. 19 000 statt rd. 44 000), und jetzt viele Anzeichen daraufhin deuten, daß auch die Planzahlen für die Jahre 1995 und 1996 nicht voll erreicht werden, erscheint nunmehr eine Abflachung der Erlösabführungsstaffel geboten.

Das Zurückbleiben hinter den Planzahlen bedeutet nicht nur, daß das zentrale gesellschaftspolitische Anliegen einer breiten Eigentumsbildung nicht zügig erreicht wird, sondern auch, daß die Unternehmen bereits jetzt gegenüber den Annahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens des AHG in deutlich höhere Erlösabführungsquoten hineingewachsen sind und ihnen damit Liquidität entzogen wird.

Insgesamt zeigt sich, daß die Privatisierung einen erheblich längeren als ursprünglich erwarteten und geplanten Zeitraum beansprucht. Dies gilt im besonderen Maße für die direkte Mieterprivatisierung, bei der man in der Vergangenheit als Initialzündung im wesentlichen auf die Erwerberzuschußprogramme angewiesen war und noch nicht auf die umfassenden Hilfen zum Eigentumserwerb aus dem Bestand nach dem Eigenheimzulagengesetz zurückgreifen konnte.

Die Zeit, die erforderlich ist, um die Chancen von Mietern und Mitgliedern von Genossenschaften zur Eigentumsbildung zu wahren, steht den Unternehmen jedoch in zahlreichen Fällen nicht zur Verfügung, wenn ihnen aufgrund des Anstiegs der Erlösabführungsstaffel von 40 v. H. im Jahre 1996 auf 60 v. H. in 1997 keine Handlungsspielräume belassen werden. Mit dem Anstieg auf 80 v. H. ab dem 1. Januar 1998 und auf 90 v. H. ab dem 1. Januar 2001 wäre eine wirtschaftlich vertretbare Veräußerung angesichts stagnierender und z. T. bereits jetzt zurückgehender Kaufpreise nicht mehr möglich.

Durch eine Neugestaltung der Erlösabführungsstaffel, die den Anstieg erheblich abflacht, soll der notwendige Handlungsspielraum für die Unternehmen hergestellt werden. Auch unter Berücksichtigung der positiven Wirkung der Abflachung der Erlösabführungsstaffel sollen jedoch ab 1997 drei Progressionsstufen beibehalten werden. Dies hat zur Folge, daß auf der einen Seite durch die deutliche Abflachung der bisherigen Staffel der Anreiz für die Unternehmen zur Veräußerung erhalten bleibt und ausreichende Liquidität für dringend erforderliche Investitionen bereitgestellt werden kann. Zum anderen bleibt eine, wenn auch geringere, Begünstigung derjenigen erhalten, die von den nunmehr gebotenen Möglichkeiten zügig Gebrauch machen.

Zusätzlich zur Staffeländerung sollen durch die Einbeziehung des bewährten Instituts der Erbbaurechtsbestellung in den Privatisierungsprozeß die Möglichkeiten der Veräußerung insbesondere an die Mieter erweitert werden.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 (Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 5 Abs. 1 Satz 2 – neu)

Es handelt sich um eine Erweiterung der Privatisierungsmöglichkeiten, indem mit Inkrafttreten des Gesetzes auch die Bestellung eines Erbbaurechtes oder Wohnungserbbaurechtes der Veräußerung im Sinne des AHG gleichgestellt wird. Die Mindestlaufzeit von 75 Jahren lehnt sich an die Regelung in § 33 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes an. Der in § 5 Abs. 1 Satz 1 AHG festgelegte Mietervorrang gilt auch für die Bestellung von Erbbaurechten oder Wohnungserbbaurechten.

Zu Nummer 2 Buchstabe a (§ 5 Abs. 2 Satz 1 Ziffern 4 bis 6)

Es ist im einzelnen vorgesehen, die Erlösabführungsquote in Zweijahresschritten vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Januar 2003 auf 55 v. H. festzusetzen. Eine Festschreibung auf die bisherige Quote von 40 v. H. würde denjenigen nicht gerecht werden, die bisher unter erheblichen Anstrengungen und Aufwand ihre Veräußerungspflicht erfüllt oder zumindest teilerfüllt haben. Zum anderen bleibt ein Anreiz erhalten, auch in Zukunft durch weiteres zügiges Vorgehen die Verkäufe voranzutreiben, auch wenn generell davon auszugehen ist, daß die Absenkung der Erlösabführungsquote die Verkaufsbereitschaft der Unternehmen stärkt und zur erforderlichen Liquiditätsverbesserung beiträgt.

Zu Nummer 2 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2 Satz 2 – neu)

Für die Erlösabführung muß eine dem Veräußerungserlös bei der Übertragung des Volleigentums entsprechende Regelung getroffen werden. Neben dem Gebäudepreis ist daher auch der Barwert des vereinbarten Erbbauzinses für die Berechnung der an den Erblastentilgungsfonds abzuführenden Erlösanteile anzusetzen.

Zu § 2 (Inkrafttreten)

§ 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

III. Kosten

Die Änderung des Gesetzes führt weder zu Mehrkosten der öffentlichen Hand noch hat sie Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau.

Es ist zu erwarten, daß aus der Abflachung der Erlösabführungsstaffel keine Mindereinnahmen für den Erblastentilgungsfonds entstehen. Die Abflachung erhält bzw. verbessert die Liquidität für die Unternehmen, so daß sich wegen der zu erwartenden größeren Zahl der Veräußerungen die Abführungen gegenüber der bisherigen Gesetzeslage positiv zugunsten des Erblastentilgungsfonds auswirken. Unter Berücksichtigung der neuen Staffel und den sich daraus ergebenden Liquiditätszuwächsen kann davon ausgegangen werden, daß die Wohnungsunternehmen nur noch in einer geringen Zahl von Fällen die Nichterfüllung ihrer Privatisierungsverpflichtung plausibel machen können.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333